

Leilegheit i sameiga
Røynstrandsvegen 70
5736 Granvin



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 05/12/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:623, Bnr: 101
Hjemmelshaver:	Abdelrahman Ahmad Hasan Ahmad
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2019
Tomt:	948 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Abdelrahman Ahmad Hasan Ahmad
Befaringsdato:	12.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomstype: Seksjon. Sameigebrøk: 74/296.

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot nordvest. Uteområda er fint opparbeida med asfalt i eit moderne bustadfelt. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar, skog og landbruksareal.

Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- 5000 års skredfaresoner.

- Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Gjer merkamheit i at tomtarealet på 948 m² ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen.

Anbefaler ein eventuelt ny eigar å kontrollere matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter tilknytt aktuell eigedom.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er del av eit leilegheitsbygg på totalt to etasjar i sameige, der kvart bygg inneheld fire leilegheiter. Den aktuelle leilegheita ligg på bakkeplan.

Bygget er fundamentert på ringmur i betong med isolasjon og steniplate som synleg flate. Grunnforholda verkar stabile på befaringsdagen, og det vert lagt til grunn at konstruksjonen står på drenerande massar mot berg. Beresystemet er oppført i lett bindingsverk, med gipsplater på kald side av vegglivet som fungerer som både vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Fasaden er kledd med ståande trekledning. Vindauger med to- og trelags isolerglass er monterte i vegg. Inngangsparti og terrasse er oppført i tradisjonelt bjelkelag med kantbjelke langs ringmur og bærande punkt på midten og i front.

Taket er utført som pulttak tekt med protan/sanafil. Takrenner og nedløp i aluminium fører regnvatn vidare til dreneringssystem og ut frå bygningskroppen.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

- Luft-luft varmepumpa på kjøkken.

- Det er opplyst at det er varmekabel på bad, entre og stova/kjøkken.

- Panelomnar på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

Bruksendring av rom:

Det minste soverommet er i følge planteikning godkjent som bod, men er i dag innreidd og nytta som soverom. Dagens bruk er ikkje godkjend hjå kommunen. Rommet har vindaug mot det fri og framstår med tilfredsstillande dagslys og ventilasjon. Det er ikkje dokumentert at rommet oppfyller alle krav til varig opphaldsrom etter byggtেকnisk forskrift (TEK17), og underteikna har ikkje teke stilling til dette. Det vert tilrådd å nytte rommet til det føremålet det er godkjent for.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat på golv, huntonittplater på veggar og slettbehandla himling i gips. På badet er det våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Utvendig bod er uinnreidd.

Overflatene framstår som heile og fine, med normale bruks- og slitasjemerker. Heimelshavar opplyser at veggar og enkelte sår og skadar i innerdører skal utbetrast og målast før eigarskifte. Desse avvika er difor ikkje vurderte som ein del av rapporten.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

Vegg- og himlingsareal er malte i etterkant av underteikna si befaring. Arbeidet er difor ikkje vurdert, og bodgivar må i slike situasjonar stå for visuell kontroll av overflatene sjølv.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilegheit	74	0	0	37	74	0
SUM BYGNING	74	0	0	37	74	0
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående utebod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,47 meter. Takhøgde på bad er 2,22 meter. Mindre takhøgder elles kan førekoma. Kasser i himling til fordel for skjulte tekniske installasjonar.

- Tre soverom på 10,5 - 5,7 - og 7,2 m².
- Bad: 7,4 m².
- Gang/entre: 8 m².
- Stova og kjøkken: 36 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

- Frittstående bod er målt til 5,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Det er vidare opplyst om fast parkeringsplass utanfor bod.

Terrasse- og ballkongareal:

- Nordvendt terrasse: 23,4 m². 6,2 m². av arealet er overbygd.

- Inngangsparti: ca. 14 m².

Eigar opplyser at deler av terrasse ved inngangspartiet tilhøyrer leilegheita. Hukk utanfor inngangsdør er difor medteke i arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**GOLV/ETASJESKILLE:**

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTEKNIISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollere lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollere om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggtknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Heimelshavar.

Selgar opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

05/12/2025

Bjørnar Helland

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegg. Baderomsplater på vegg. Slettbehandla himling av gips. Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørring av vassdamp.

Dusjkabinett, varmtvannstank og vaskemaskin står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Avvik:

- Baderomsplatene har opningar i skøyter og overgangar som kjem av manglande bruk av silikon ved montering.
- Skruehull

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av opningar i skøyter og skruehol som påverkar overflateuttrykket. Manglande tetting i overgangane kan føre til at smuss og fukt samlar seg i opningane, noko som på sikt kan påverke både estetikk og vedlikehaldsbehov. Sjå òg punkt 1.1.3, som omhandlar badet sitt tettesjikt, for nærare skildring av dei registrerte avvika.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17). I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone. Utafor dusjsone skal lekkasjevatt leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.

Dusjkabinett, vaskemaskin og varmtvassberedar er plasserte på badet. Full kontroll av overflate og fallforhold har ikkje vore mogleg grunna plassering av utstyr og avgrensa tilkomst, men vurderingane er baserte på tilgjengelege og representative punkt.

Måleresultat:

- Fallforholdet mot dusjsluk (under dusjkabinett) er vurdert til om lag 1:60.
 - Golvet elles har eit fallforhold mellom 1:160 og 1:100.
 - Belegget har oppbrett på ca. 1,5 cm ved dørterskel, noko som sikrar tilbakehald av vatn.
 - Frå dusjsluk til topp beleg ved dørterskel er det målt 5,5 cm høgdeforskjell.
 - Frå sluk ved varmtvassberedar til topp beleg ved dørterskel er det målt 4,8 cm høgdeforskjell.
- Fallforholdet vert vurdert som tilfredsstillande.

Avvik i utføring:

- Vassinntaket kjem inn til rom via golv og punkterer tettesjiktet.
- Belegget har ikkje oppbrett ved vassinntaket.
- Moglege opningar i beleggsjøyt.
- Svimerker i overflata.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av punktert tettesjikt ved vassinntaket og moglege opningar i beleggsjøyt. Desse forholda reduserer tryggleiken mot vasslekkasje og aukar risikoen for fuktopptak i underliggande konstruksjonar. Svimerker i overflata har primært estetisk tyding, men kan indikere lokal varmpåverknad frå varmekablar ved tildekking over tid. Det bør gjennomførast kontroll og eventuell utbetring av belegget for å sikre tilfredsstillande tettheit og varigheit. Syner til pnkt 1.1.3 for nærare vurdering av badets tettesjikt.

Merknader: Vassinntaket punkterer tettesjiktet. Synleg armering frå underliggande betong.

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badet sitt tettesjikt er fra 2019. Tettesjiktet består av våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg.

Hullboring er utført fra tilstøytende rom (stove). Holet vart bora i området ved dusj, då dette er ein kritisk stad. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk som kan fjernast ved framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd. Dusjing har føregått i lukka kabinett med avrenning direkte i sluk, noko som reduserer belastninga på tettesjiktet. Ved endra bruk eller fjerning av dusjkabinett kan eventuelle lekkasjar kome til syne over tid.

Avvik:

- Opningar i skøyter og overgangar mellom baderomsplater.
- Opning i golv ved vassinntak der belegget er punktert og manglar oppbrett.
- Slukar er ikkje kontrollerte grunna manglande tilkomst og smuss i området.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av lokale opningar i tettesjiktet på både golv og vegg. Desse forholda reduserer tryggleiken mot lekkasje dersom dusjkabinett vert fjerna, og kan medføre fuktopptak i underliggende konstruksjonar ved endra bruk. Slukar bør reingjerast og kontrollerast nærare for å verifisere tilstanden. Regelmessig visuell kontroll og vedlikehald av tettesjiktet vert tilrådd.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har spegla frontar med demping. Stålvask med to kummar er installert i laminert benkeplate. Det er integrerte kvitevarer, komfyrvakt over platetopp og føler for automatisk lekkasjestoppar under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2019.

Avvik:

- Sår og swelling i kjøkkenfrontar.
- Føler for automatisk lekkasjestoppar er fråkopla.
- Mugg i silikonfug ved vask.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar i frontar og laus sokkel som påverkar det estetiske inntrykket. Fråkopla føler for lekkasjestoppar reduserer tryggleiken mot vassskadar ved eventuelle lekkasjar frå oppvaskmaskin. Mugg i silikonfug kjem truleg av fukt og organisk tilvekst over tid, og bør fjernast med påfølgjande utskifting av fug for å ivareta reint og hygienisk miljø. Utbetring av overflate- og funksjonsavvik vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarende i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindaug med trelags isolerglas frå byggeåret. Plastkarmar. Terrassedør er av same type som vindauga. Formpressa ytterdør med tolags isolerglas. Dørene er overbygde med tak og står difor godt verna mot ytre påkjenningar.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan likevel ikkje utelukkast, då slike tilhøve av erfaring kan kome til syne under andre årstider eller vêrforhold.

Tilfeldig utvalde vindaug og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert nemneverdige avvik. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald tilrådd, herunder reingjering, smøring, justering og eventuelt overflatebehandling. Vindaug og dører er etter alt å døme ein del av felles bygningsmasse, og ansvaret for eventuell utskifting ligg truleg hjå sameiget. Nærare avklaring av ansvarsfordelinga vert anbefalt.

Avvik:- Manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av utvendige karmar. Det er nytta vannstokk som alternativ, men denne løysinga vert ikkje rekna som tilfredsstillande i følge SINTEF Byggforsk. Mangelen kan føre til inntrenging av vatn i overgangar og redusert levetid på tilgrensande bygningsdelar. Utbetring vert tilrådd for å sikre tilstrekkeleg vern mot fuktpåkjenning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankra til grunnmur og kviler på berepunkt mot terreng og fundament.

Avvik:- Vedlikeholdsmangel – overflata er sleip og misfarga. - Beslag manglar i overgang terrassebord og vegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikeholdsmangel og manglande beslag i overgang mot vegg. Overflata ber preg av fuktopptak og begroing som følge av utilstrekkeleg overflatebehandling. Manglande beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg aukar risikoen for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar og reduserer levetida på uimpregnert material. Det vert tilrådd reingjering, overflatebehandling og etablering av beslag for å betre avrenning og vern mot fuktpåkjenning.

Merknader: Vedlikeholdsmangel. Manglande beslag i overgang mot vegg.



6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og er ført fram til fordelarskap på bad via kobber. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex rør-i-rør-system. Stoppekran er observert på bad. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føreset. Fordelarskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevann ut til våtrom med sluk som lekkasjesikring.

Avløpsanlegget er utført med rør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte rørsystem kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg visuell kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert derfor tilrådd som ein del av normalt vedlikehald. Store delar av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan ikkje utelukkast. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vass- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeåret.

Avvik:

- Stoppekran manglar merking.
- Misfarging/irr på nedste stamme i fordelarskap.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og synleg irr på røyrkomponentar i fordelarskap. Irr tyder vanlegvis på tidlegare fuktpåverknad eller kondens, og kan vere eit teikn på mindre lekkasje eller svette frå koplingar. Det vart ikkje observert aktiv lekkasje på befaringsdagen, men området bør følgjast opp med jamnleg kontroll. Tydleg merking og dokumentert kontroll av fordelarskapet vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Basix varmtvassberedar. Tankens spesifikasjonar manglar, og volum, effekt og produksjonsår er difor ikkje kontrollerbare. Det vert lagt til grunn at tanken er frå byggeåret. Beredaren har fast straumtilkopling og er plassert på våtrom med sluk som lekkasjesikring.

Teknisk levetid for varmtvassberedar er normalt 15–30 år, medan anbefalt brukstid er om lag 20 år.

Avvik:

- Drypping frå tankens sikkerheitsventil.
- Anbefalt nærare undersøking av varmtvassberedar med ukjent spesifikasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synlege teikn til lekkasje og korrosjon ved sikkerheitsventil. Det vert tilrådd kontroll av tankens tilstand, trykk og funksjon, samt vurdering av eventuell utskifting dersom lekkasje eller korrosjon vedvarer.

Merknader: Drypping frå tankens sikkerheitsventil.



Leilegheita har balansert ventilasjonsanlegg som sikrar kontrollert tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Anlegget bidreg til stabil luftkvalitet og redusert varmetap. Lufttilførsel til opphaldsrom skjer via ventilar, medan avtrekk frå våtrom og kjøkken vert ført gjennom kanalar til aggregatet. Leilegheita har luftespalter under innvendige dørrblad som legg til rette for effektiv luftflyt mellom romma. Heimelshavar opplyser at det skal skiftast filter i anlegget før eit eventuelt eigarskifte.

Avvik:

- Anlegget er ute av drift på befaringsdagen.
- To alarmer er synlege på touchpanelet: «Avtrekksvifte – opphevet» og «Bytt filter – stopper ikkje anlegget».
- Det er usikkert når anlegg og kanalar sist vart inspiserte og reingjorde.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av driftsstans og varslar på ventilasjonsanlegget. Ute av drift vil anlegget ikkje oppretthalde nødvendig luftutskifting, noko som kan føre til dårlegare luftkvalitet, auka fuktbelastning og redusert komfort. Manglande dokumentasjon på vedlikehald og reingjering aukar usikkerheita rundt funksjon og hygienisk tilstand. Det vert tilrådd at anlegget vert kontrollert av fagperson for feilsøking, filterbyte, reingjering av kanalar og generell service før vidare bruk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Underteikna har ikkje fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringer, leidningstversnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknader:

- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av anlegget.

På generelt grunnlag vert det tilrådd å gjennomføre ei oppdatert el-kontroll ved eigarskifte. Kontroll bør utførast av eit kvalifisert elektroforetak, der NEK 405 vert nytta som grunnlag for vurderinga. Ei slik kartlegging vil gi ei dokumentert oversikt over eventuelle feil, manglar eller avvik frå gjeldande forskrifter, og legg til rette for trygg, energieffektiv og forskriftsmessig drift av det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika.»

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det røykvarslar i entre. Varsler i stova er demontert.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det 6 liter skumapparat.

Skumapparatet er plassert på soverom, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av opningar i skøyter og skruer som påverkar overflateuttrykket. Manglande tetting i overgangane kan føre til at smuss og fukt samlar seg i opningane, noko som på sikt kan påverke både estetikk og vedlikehaldsbehov. Sjå òg punkt 1.1.3, som omhandlar badet sitt tettesjikt, for nærare skildring av dei registrerte avvika.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av punktert tettesjikt ved vassinntaket og mogelege opningar i beleggsjøyt. Desse forholda reduserer tryggleiken mot vasslekkasje og aukar risikoen for fuktopptak i underliggende konstruksjonar. Svimerker i overflata har primært estetisk tyding, men kan indikere lokal varmpåverknad frå varmekablar ved tildekking over tid. Det bør gjennomførast kontroll og eventuell utbetring av belegget for å sikre tilfredsstillande tettheit og varigheit. Syner til pnkt 1.1.3 for nærare vurdering av badets tettesjikt.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar i frontar og laus sokkel som påverkar det estetiske inntrykket. Fråkopla føler for lekkasjestoppar reduserer tryggleiken mot vassskadar ved eventuelle lekkasjar frå oppvaskmaskin. Mugg i silikonfug kjem truleg av fukt og organisk tilvekst over tid, og bør fjernast med påfølgjande utskifting av fug for å ivareta reint og hygienisk miljø. Utbetring av overflate- og funksjonsavvik vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande beslag i under- og overkant av karmar. Det er nytta vannstokk som alternativ, men denne løysinga vert ikkje rekna som tilfredsstillande i følge SINTEF Byggeforsk. Mangelen kan føre til inntrenging av vatn i overgangar og redusert levetid på tilgrensande bygningsdelar. Utbetring vert tilrådd for å sikre tilstrekkeleg vern mot fuktpåkjenning.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikehaldsmangel og manglande beslag i overgang mot vegg. Overflata ber preg av fuktopptak og begroing som følgje av utilstrekkeleg overflatebehandling. Manglande beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg aukar risikoen for fuktinntrenging i tilstøytande konstruksjonar og reduserer levetida på uimpregnert material. Det vert tilrådd reingjering, overflatebehandling og etablering av beslag for å betre avrenning og vern mot fuktpåkjenning.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og synleg irr på røyrkomponentar i fordelarskap. Irr tyder vanlegvis på tidlegare fuktpåverknad eller kondens, og kan vere eit teikn på mindre lekkasje eller svette frå koplingar. Det vart ikkje observert aktiv lekkasje på befaringsdagen, men området bør følgjast opp med jamnleg kontroll. Tydleg merking og dokumentert kontroll av fordelarskapet vert tilrådd som del av normalt vedlikehald.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synlege teikn til lekkasje og korrosjon ved sikkerheitsventil. Det vert tilrådd kontroll av tankens tilstand, trykk og funksjon, samt vurdering av eventuell utskifting dersom lekkasje eller korrosjon vedvarer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av lokale opningar i tettesjiktet på både golv og vegg. Desse forholda reduserer tryggleiken mot lekkasje dersom dusjkabinett vert fjerna, og kan medføre fuktopptak i underliggende konstruksjonar ved endra bruk. Slukar bør reingjerast og kontrollerast nærare for å verifisere tilstanden. Regelmessig visuell kontroll og vedlikehald av tettesjiktet vert tilrådd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av driftsstans og varslar på ventilasjonsanlegget. Ute av drift vil anlegget ikkje oppretthalde nødvendig luftutskifting, noko som kan føre til dårlegare luftkvalitet, auka fuktbelastning og redusert komfort. Manglande dokumentasjon på vedlikehald og reingjering aukar usikkerheita rundt funksjon og hygienisk tilstand. Det vert tilrådd at anlegget vert kontrollert av fagperson for feilsøking, filterbyte, reingjering av kanalar og generell service før vidare bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-